



H. Veracruz, Ver., a 30 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/167/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida de los Héroes, de la manzana 1 lote condominal 24 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.
LIC. LILA CORTÉS GUEVARA
REPRESENTANTE LEGAL
P R E S E N T E

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo del dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio Libre de Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 30 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en avenida de los Héroes lote condominal 24 de la manzana 1 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la licenciada Lila Cortés Guevara, en su carácter de representante legal, y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la protocolización el oficio y plano autorizado de la autorización de relotificación del fraccionamiento Los Héroes Veracruz, mediante oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/030/2023 de fecha 11 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, por instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasado ante la fe del licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

PRIMERO. Que presenta original del certificado del primer aviso preventivo de fecha 06 de septiembre de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "... el lote 24 (veinticuatro), perteneciente a la manzana 1 (uno) del fraccionamiento Los Héroes Veracruz del municipio de Veracruz, estado de Veracruz, destinado a uso condominal, con una superficie de 26,248.44 m² ..." el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen y asimismo se hace constar en la siguiente anotación: "... Nota #1703.- Primer aviso.44045 H.09:48 F.-06-08-2024. El C. Notario [REDACTED] comunica la operación de diligencia de jurisdicción voluntaria para



H. Veracruz, Ver., a 30 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/167/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida de los Héroes, de la manzana 1 lote condominal 24 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

acreditar el dominio y construcción y construcción del régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V., en relación al inmueble que trata la presente inscripción de acuerdo al artículo 2951 del Código Civil en el estado de Veracruz, Ver., 10 de septiembre de 2024.E.R.P. ..."

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la actualización de licencia de uso de suelo con folio CDUS1184/05/16 de fecha 31 de mayo de 2016, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde el uso de suelo autorizado es específicamente para la ocupación de uso habitacional: desarrollo habitacional de interés social; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 51-70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 210%, equivalente a 3 niveles (planta baja y dos niveles).

TERCERO. Que presenta copia del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [REDACTED]

CUARTO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio LF/189 de fecha 17 de enero de 2024 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en avenida de los Héroes lote condominal 24 de la manzana 1 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 208 viviendas (66 viviendas de 67.15 m² c/u, 56 viviendas de 89.35 m² c/u y 86 viviendas de 80.78 m² c/u), distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 16,382.58 m².

QUINTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio 222/23 de fecha 22 de mayo de 2023 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en avenida de los Héroes lote condominal 24 de la manzana 1 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz en el Municipio de Veracruz, Ver.

SEXTO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 24 de la manzana 1 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, con cédula profesional número 5941566 y con registro municipal PRO-CARA-119-12, que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

SÉPTIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por la licenciada Lila Cortés Guevara, en su carácter de representante legal de la persona moral PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.



H. Veracruz, Ver., a 30 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/167/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida de los Héroes, de la manzana 1 lote condominal 24 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

OCTAVO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, con cédula profesional número 5941566 y con registro municipal PRO-CARA-119-12, certificada ante el licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la notaría pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] Demarcación Notarial, mediante acta número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED]

NOVENO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado por el arquitecto Víctor Manuel Pomar Maldonado como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 8536727.

DÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2963260 de fecha 9 de septiembre de 2024, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A. DE C.V., por un importe de \$13 143,757.00 (TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple de la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "PROMOTORA SADASI" S.A. DE C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de agosto de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Eduardo A. Martínez Urquidí, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] del Distrito Federal.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del poder general ilimitado para actos de administración, donde el contador público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado otorga a favor de la señorita Lila Cortes Guevara, Poder General para Pleitos y Cobranzas, mediante escritura número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Eduardo A. Martínez Urquidí, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Ciudad.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia de identificación oficial de la Representante Legal la C. Lila Cortes Guevara [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del oficio número DOPDU/FRACC/TD/058/2024 de fecha 26 de agosto de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, donde autoriza la enajenación y/o traslado de dominio del lote condominal 24 de la mañana 1 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

DECIMOQUINTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240920/21/00004 de fecha 20 de septiembre de 2024.



H. Veracruz, Ver., a 30 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/167/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida de los Héroes, de la manzana 1 lote condominal 24 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

Con base a lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en los artículos 10, 12, 21, 22 y 23 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 132, 133, 134, 135, y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá contener y cumplir con las fracciones que le correspondan del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, mismas que de manera enunciativa mas no limitativa, se citan a continuación:

- I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio.
- II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes para la realización del condominio.
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan.
- VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
- XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y



H. Veracruz, Ver., a 30 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/167/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida de los Héroes, de la manzana 1 lote condómino 24 dentro del fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de escritura pública que en su oportunidad se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por esta autoridad o por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE


ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.




MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-045
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSGG

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx

